

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-819

12.9.2024

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

42 år gammel bolig – uriktig opplysning om grunnmursplast – TG 1 – innvirkning – avhl. §§ 3-8, 4-12 og 4-19.

En enebolig oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 3,55 mill., og overtatt av kjøper 1.12.20. I tilstandsrapporten ble grunn og fundamenter, grunnmur og drenering gitt TG 1. Om drenering ble det bl.a. opplyst om fuktsikring med grunnmursplast, og at drenering ikke var visuelt synlig. Vaskerom under terreng ble gitt TG 2, og overflater på innvendige gulv TG 1. To og et halvt år etter overtakelsen avdekket kjøper fukt i kjelleren. Det ble avdekket av fagkyndige at det bl.a. manglet grunnmurspapp/fuktsperre inntil grunnmuren, at det ikke var brukt drenerende masser ved tilfylling ved nybygg, og at drenerør var tette. Ifølge foretaket hadde de vært i kontakt med selgers takstmann som utarbeidet tilstandsrapporten, som uttalte at han ikke hadde observert fuktproblemer ved befaringen. Kjøper reklamerte 14.8.23, og anførte bl.a. at det var gitt en uriktig opplysning om fuktsikring med grunnmursplast. Foretaket bestred mangelsansvar, og anførte i tillegg at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 381 000, og forsinkelsesrente fra 9.12.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved drenering, jf. avhl. § 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1978.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Boligen er pusset opp siden dagens eier kjøpte boligen og gir et flott helhetsinntrykk.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. konkludert med følgende om tilstand:

Boligen har hatt betydelige oppgraderinger av nyere dato. Boligen er godt vedlikeholdt og i god konstruksjonsmessig stand og gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.

Videre ble det i tilstandsrapporten opplyst om bl.a. følgende:

Grunn og fundamenter – TG 1

Beskrivelse: Betonggulv.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 – 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Plaststøpt med betongsåle. Opp foret og isolert på innredet del.

Grunnmur – TG 1

Vegger mot grunn

Beskrivelse: Grunnmur er oppført med betongblokker.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Riss/sprekker som kan observeres er tilsynelatende av normal og stabil karakter.

Drenering – TG 1

Beskrivelse: Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Fruktsikret med grunnmur plast. Drenering er ikke visuelt synlig, eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp, pga. nevnte forhold er tilstandsgrad primært satt ut ifra levertidstabell.

Rom under terreng

(...)

Vaskerom – TG 2

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Alle synlige koblinger og garnityr er visuelt kontrollert uten tegn til lekkasjer. Vaskerommet følger ikke dagens krav til membraner og ventilasjon for våt rom.

Overflater på innvendige gulv – TG 1

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal slitasje på gulv iht. alder. Enkelte rift, merker og slitasje av normal karakter på gulvoverflater av eldre dato. TG.2

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2014. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktsikring, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.11.20, og overtatt av kjøper den 1.12.20.

Kjøper har opplyst at de brukte kjelleren som normalt etter overtakelsen, og at det ikke var før i juli 2023 at de oppdaget at det var fukt og fuktmerker i to av rommene i kjelleren. Ifølge kjøper ble dette oppdaget etter regnvær, og i etterkant la de merke til at det kun kom fukt på selve gulvet etter at det regnet. I tørre perioder hadde det ikke vært synlig fuktighet på gulvet.

Kjøper kontaktet H. AS for en undersøkelse av om dreneringen var årsaken til fuktskadene, samt pristilbud. Pristilbudet for utbedring av dreneringen var på kr 381 000.

Kjøper reklamerte den 14.8.23 over fukt og fuktmerker i kjeller, samt over manglende grunnmursplast.

Ifølge kjøper kontaktet de H. AS angående sammenhengen mellom fuktskadene inne og dreneringen, og firmaet svarte i e-post av 21.9.23:

Vi kan ikke si noe sikkert om drensrørene ikke er ødelagt, men 95% av tilfellene vi graver opp er denne tett og ødelagt, men en ting er 100% sikker og det er at så lenge det ikke er grunnmurspapp og på en lecamur så vil vann komme igjennom uansett og når det skal utføres graving og vi må ned på gamle drensledninger med ny grunnmurspapp så må drensledningene skiftes til dagens standard.

Alle fuktighet kan vi si 100% at kommer av at det ikke er grunnmurspapp / Fuktsperre inntil hele grunnmur og i tillegg til ikke brukt drenerende masser ved inntilfylling ved nybygget og mest sannsynlig så er drensrørene som er i betong tette eller fylt opp med silt.

Det er også takvannproblemer det vil si at alt regnvann som detter ned på taket går i rør og rett inntil mur og dette er også med å tette gamle drensrør og legge mer vannføring inn mot grunnmur.

Så vi må grave opp og finne avløp koble montere ny drenskum så den nye drensen skal monteres i og grave opp rundt hele huset legge ny drens montere grunnmurspapp rundt hele huset og i tillegg legge nye takvannrør som skal kobles i ny drenskum så det ikke renner inntil grunnmur lenger i tillegg skal det brukes singel eller liten pukk ved inntilfylling etterpå.

Kjøpers husforsikring opplyste at de ikke dekket skaden.

Ifølge foretaket har selger opplyst å ikke ha kjent til forholdet slik kjøper beskrev det.

Foretaket har innhentet en skaderapport fra takstmann T. datert 28.11.23:

I tilstandsrapport er det opplyst om forventet levetid på drenering i intervallet 20-60 år. Det beskrives at grunnmuren er fuksikret med grunnmursplast.

Selger opplyser at veggene i matbod og vaskekjeller ikke er kledd inn. Da selger kjøpte huset og i hele hans eiertid har det vært tydelige saltavleiringer på yttervegger i matbod og i vaskekjeller og at dette ikke er mulig å overse hverken på visning eller i ettertid.

(...) De mottatte bildene viser høy fuktighet i gulv og nedre del av ytterveggene. Dette er tegn på at drensrørene ikke fungerer tilstrekkelig og klarer å lede bort vann som trenger ned rundt grunnmuren.

Bildene viser ikke grunnmursplast som beskrevet i tilstandsrapporten. Det er usikkert hvorfor dette er beskrevet. Grunnmursplast var ikke normalt å bruke når boligen ble bygget. Det vises til bygg datablad NBI (12).401.2 – drenering av byggegrunn utgitt i 1973.

Bygg databladet beskriver at dreneringssystemet normalt kan deles inn i to hoveddeler. En oppsamlende del som består av drenerende sjikt inntil vegger og under gulv og en avledende del som består av drensledning, transportledning, kummer m.m. For at drens-systemet skal virke tilfredsstillende må de to hoveddelene stå i god, ledende forbindelse med hverandre.

Dreneringen er fra byggeår ca. 1978. Boligen ble påbegynt i 1976 og ferdigstilt i 1978. Dreneringen er ca. 45 år gammel, og har en alder hvor den på generelt grunnlag anbefales å skiftes ut. En grunnmursplast fra 1978 vil ikke ha noen funksjon hvis de andre hoveddelene av dreneringen er svekket grunnet alder.

Tilbud fra H. AS på Kr. 381 000,- inkl. mva og utgjør ca. Kr. 5000,- eks. mva pr. løpemeter ny drenering og er inkl. ny drenskum, spyle/stake kum, oppgraving og tilbake setting av plen. Div. Kostnadene samsvarer med de priser vi er kjent med for denne type arbeider.

H. AS beskriver at i 95 % av tilfellene de graver opp er drensledningen tett og ødelagt. Videre beskriver de at 100% av fuktigheten kommer av at det ikke er grunnmurspapp og at det i tillegg ikke er benyttet drenerende masser.

Kommentarer til dette er at grunnmursplasten ikke vil ha noen funksjon hvis drensledningen er tett. Massene som i dag ligger inn til grunnmuren og ble tilbake fylt for ca. 45 år siden kan ikke bedømmes i dag. Massene blir infiltrert av organisk nedfall og omkringliggende masser og er den viktigste grunnen til at drensrørene blir tette og dreneringen må skiftes. Leca har den egenskapen at blokkene drenerer vann svært godt og fukt som kommer mot muren vil bli drenert ned til dreneringene. Vi mener også at grunnmursplast har flere gode egenskaper, men som nevnt over vil ha begrenset verdi hvis de andre hoveddelene av dreneringen er svekket.

Skadebilde viser også i hovedsak fuktproblemer i gulv og nederste del av vegg og kan ikke derfor tilskrives grunnmursplasten slik H. AS beskriver.

Med bakgrunn i alder mener vi utskifting av dreneringen er påregnelig utfra alder og de levetidsintervallene kjøper fikk opplyst om i tilstandsrapport. (...)

(...)

Konsekvenser.

Drenering fra ca. 1978 har utlevd sin levetid og anbefales å fornyes med nytt drens-system. Det er utfra opplysningene gitt feil informasjon om drensplast mot grunnmuren. Dette ser ut til å være en feil opplysning. Både vår erfaring og graveentreprenør H. AS beskriver at dreneringene i 95% av tilfellene er tette og ødelagte. Grunnmursplasten vil da ha liten funksjon og utskifting ville uansett vært nødvendig.

Fornyelse av drens-systemet nullstiller levetidssyklusen og gir ny forlenget levetid.

Foretaket opplyste at de hadde vært i kontakt med takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget. Ifølge foretaket opplyste takstmannen at det ved hans befaring den 27.8.19 ikke ble observert fuktproblemer, og at han var uenig i at årsaken til fuktproblemet var manglende fuktsikring.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, grunnet uriktig opplysning om fuktsikring med grunnmurplast. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at både drenering og grunnmur, samt grunn og fundamenter ble gitt TG 1, og at kjøper måtte ha en rimelig forventning om at boligen hadde grunnmursplast, dreneringen ikke hadde skader og at det ikke ville være nødvendig å skifte drenering på flere år.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 381 000, og forsinkelsesrente fra 9.12.23.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke ble gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at de samlede opplysningene ved salget ikke var tilstrekkelig konkrete og spesifiserte til å utgjøre en mangel, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt. Det ble også vist til at manglende drensplast ikke var årsak til fuktproblemene, og at dette måtte ses i sammenheng med eldre og sviktende drenssystem. Foretaket har også bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at utbedringskostnadene knyttet seg til forhold som var påregnelige for kjøper. Foretaket har videre anført at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og har i hovedsak vist til at det var synlig at grunnmursplast manglet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert rettidig over manglende grunnmursplast, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet fant også at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, grunnet uriktig opplysning om at det var grunnmursplast. Sekretariatet viste særlig til FinKN 2023-344.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet fant i sin vurdering at reklamasjonen måtte anses å være rettidig. Det ble vist til følgende:

Kjøper overtok boligen 1.12.20, og har opplyst at de først 25.7.23, etter et regnvær, oppdaget fukt og fuktmerker i to av rommene i kjelleren, herunder i rommet omtalt som pantry i salgsoppgaven og på vaskerommet. Kjøper reklamerte den 14.8.23 bl.a. over manglende grunnmursplast, som dokumentert. Reklamasjonen ble følgelig fremsatt tjue dager etter at fuktskadene ble avdekket, og er i utgangspunktet rettidig.

Spørsmålet er om kjøper på et tidligere tidspunkt burde ha oppdaget at det ikke var fuktsikret med grunnmursplast. Slik saken er dokumentert for oss, har vi ikke funnet tilstrekkelige holdepunkter for å legge til grunn hvor synlig forholdet er. I den forbindelse vi vil bemerke at dersom forholdet var synlig for kjøper, ville det i alle tilfeller også vært synlig for selger, som dermed skulle ha opplyst om forholdet ved salget. I mangel av konkrete holdepunkter for noe annet, har vi ikke funnet det sannsynliggjort at kjøper på et tidligere tidspunkt burde ha oppdaget at grunnmursplast manglet.

Nemnda slutter seg til dette.

Sekretariatet kom videre til at det forelå opplysningssvikt etter avhl. § 3-8:

I tilstandsrapporten ble det under punktet om drenering bl.a. opplyst om "Fuktsikret med grunnmur plast". I egenerklæringen krysset selger av "Nei" for kjennskap til om det "er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjeller."

Kjøper oppdaget som nevnt den 25.7.23 fukt og fuktmerker i to av rommene i kjelleren. Begge parter har fremlagt hver sin ulike fagkyndige rapport. Vi forstår det slik at takstmann T., som er engasjert av foretaket, ikke har vært på befaring, og at hans rapport er basert på fremlagte bilder. Vi kan dermed ikke tillegge denne rapporten like stor vekt som rapporten fra H. AS, som har vært på befaring. Vi bemerker imidlertid at de fagkyndige er enige om at det ikke er grunnmurspapp på grunnmuren. Vi legger dermed til grunn at opplysningen i tilstandsrapporten om fuktsikring med grunnmursplast er uriktig, jf. avhl. § 3-8 første ledd. Opplysningen er etter vårt syn tilstrekkelig konkret og spesifisert til at kjøper hadde grunn til å stole på den.

Spørsmålet er dermed om opplysningen har innvirket på avtalen. Innvirkningsvilkåret legger opp til en kausalitetsvurdering av hvorvidt avtalen ville vært inngått på andre vilkår med korrekt informasjon, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90-91. Finansklagenemnda Eierskifte har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det avgjørende for innvirkningsvurderingen vil være om den aktuelle opplysningens "art og karakter" sett opp mot den konkrete boligen, tilsier at opplysningen er egnet til å virke inn på avtalen, se f.eks. FinKN 2014-055. Det er selger som har bevisbyrden for at den uriktige opplysningen ikke kan ha virket inn, jf. Rt. 2003 s. 612.

Det ble i salgsdokumentasjonen ikke oppgitt når grunnmursplasten var fra, og kjøper måtte dermed forvente at den kunne være fra byggeår (1978), dvs. 42 år gammel på avtaletidspunktet, jf. eksempelvis FinKN 2022-665. Alder på dreneringen ble heller ikke oppgitt, men det ble i tilstandsrapporten opplyst om "drenering som normalt på oppføringstidspunktet". I lys av dette måtte kjøper også forvente at dreneringen var fra byggeår. Dreneringen var i tilstandsrapporten opplyst å ha en levetid på 20-60 år. Isolert sett tilsier følgelig alderen på både drenering og grunnmursplast at det var påregnelig at det kunne være behov for utbedringer på kort sikt, jf. FinKN 2023-344.

Sekretariatet kan videre se at de fagkyndige i nærværende sak er uenige om årsaken til den avdekkede fuktproblematikken, og at dette kan skape tvil. Vi har uansett ikke funnet det nødvendig å ta endelig stilling til spørsmålet om årsak, da vi har lagt avgjørende vekt på at dreneringen ble gitt TG 1, og at det ikke ble gitt negative opplysninger om dreneringen i salgsdokumentasjonen. Vi bemerker at også grunn og fundamenter og grunnmur ble gitt TG 1, uten konkrete risikopplysninger. Selv om vaskerommet, ett av de to rommene hvor kjøper avdekket fukt, ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, ble det ikke gitt konkrete risikopplysninger om fukt eller fuktskader. Overflater innvendige gulv ble også gitt TG 1, og det ble ikke gitt opplysninger om fuktskader eller fuktmerker. Foretaket har etter vårt syn ikke oppfylt sin bevisbyrde for at den uriktige opplysningen ikke har innvirket på avtalen.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets vurdering. For så vidt gjelder innvirkningsvurderingen er nemnda enig i at det må legges adskillig vekt på at dreneringen ble gitt TG 1 uten negative opplysninger. Nemnda kan ikke se at foretakets anførsel om at TG 1 for dreneringen var korrekt kan føre frem. Dreneringens alder var 42 år på avtaletidspunktet, og normal utskiftning av drens-system med drensledninger ligger innenfor tidsintervallet 20-60 år. Svikten i dreneringen i denne saken er også angitt å skyldes nettopp alder. I en slik kontekst kan nemnda vanskelig se det forsvarlig å angi TG 1 uten et eneste risikomoment. Nemnda viser også til punkt 6.1 i veiledningen til NS 3424 som er fremlagt av foretaket, hvor det heter: *"TG 2 bør benyttes når halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og tiltak må påregnes."*

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd har sekretariatet fremholdt følgende:

Kjøper har krevd prisavslag på kr 381 000 iht. tilbud fra H. AS.

Det skal i henhold til praksis gjøres et standardhevingsfradrag ved utmålingen dersom utbedringen medfører at eldre bygningsdeler byttes ut med nye, utbedringen fører til bedre tekniske løsninger, levetidsforlengelse, utvidet reklamasjonsadgang etter håndverkertjenesteloven el. Sekretariatet vil bemerke at det er foretaket som har bevisbyrden for fradragets størrelse, jf. eksempelvis FinKN 2023-126.

Etter sekretariatets syn må det i denne saken gjøres et betydelig fradrag for alder på dreneringen, at utbedringen vil medføre bedre tekniske løsninger, og at kjøper får en utvidet reklamasjonsadgang etter håndverkertjenesteloven.

Kjøper har ikke inngitt merknader til denne vurderingen, og heller ikke foretaket har i noen særlig grad tatt opp størrelsen på prisavslaget. Etter en samlet vurdering finner nemnda derfor å kunne

tiltre sekretariatets fastsettelse av kr 100 000, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).